

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, Maribor in Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadalj.: JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018, v nadalj.: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018, v nadalj.: Uredba) dne 17.05.2022 razpisujeta

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin, ki bo v četrtek, dne 09.06.2022 ob 10.00 uri

I. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:

Prodajalca Mestna občina Maribor in JMSS Maribor (v nadalj.: **prodajalec**), bosta izvedla prodajo nepremičnin iz spodnjega seznama. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so v lasti Mestne občine Maribor, JMSS Maribor in v solasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor (Mestna občina Maribor, Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače - Fram in Občina Starše). Občine ustanoviteljice JMSS Maribor so pooblastile Mestno občino Maribor in JMSS Maribor za izvedbo prodaje.

Organizator javne dražbe je Mestna občina Maribor.

Nepremičnine se prodajajo kot zaokrožena celota po skupni izklicni ceni 396.000,00 €.
Nakup posamezne nepremičnine iz spodnjega seznama ni možen.

Naslov	Št. enote	Lega	GURS/ izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Vrsta	Zasedenost z najemnikom	Lastnik
KOROŠKA CESTA 5	3/ GURS št. 4	1. nad.	48,30/ 45,25	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-3 (ni etaže)	do celote 1/1	E	stan.	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS IN Z NEPROFITNO NAJEMNINO	JMSS MARIBOR
KOROŠKA CESTA 5	8/ GURS št. 7	1. nad.	66,70	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-7 (ni etaže)	do celote 1/1	G	stan.	PRAZNO	OBČINE USTANOVITEL. JMSS MARIBOR
KOROŠKA CESTA 5	8	Prit.	66,20	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-8 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM
KOROŠKA CESTA 5	9 10	Prit.	24,30 129,7	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-9 657-2046-10 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM
KOROŠKA CESTA 6	9	Prit.	52,00	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-1951-13	do celote 1/1	F	poslovni prostor	PRAZNO	MOM
KOROŠKA CESTA 7	10	Prit.	58,40	1890	657 – MARIBOR GRAD	657-2524-12 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM

E.r. – energetski razred; Površina po podatkih GURS in po izmeri cenilca predstavlja neto tlorisno površino dela stavbe.

KOROŠKA CESTA 5 - katastrski vpis za poslovno-stanovanjsko stavbo ni izveden. Stavba etažnosti K+P+1+M se nahaja na parc. št. 657 1644, ID znak: parcela 657 1644, kjer je v zemljiški knjigi vpisana Mestna občina Maribor kot lastnik do celote. Za nepremičnino se za ureditev meje vodi nepravdni postopek pod opr. št. N 193/2014 in za vzpostavitev etažne lastnine nepravdni postopek pod opr. št. N 385/2009, ki sta bila zaradi spora glede priznanja lastninske pravice in ureditve meje prekinjena, zadeva je bila predana pravnemu sodišču, ki jo vodi pod opr. št. I P 583/2020. V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost /nujna pot/ nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1645, k.o. 657 Maribor grad in zaznamba zaradi prepovedi nedovoljene gradnje, ki jo je izdal Inšpektorat RS za okolje in prostor. Stavba Koroška cesta 5 je spomenik lokalnega pomena vpisana v Register nepremične kulturne dediščine RS z enotno številko dediščine 6121.

KOROŠKA CESTA 6 - katastrski vpis za poslovno stanovanjsko stavbo je izveden, prav tako je vpisana etažna lastnina. Stavba Koroška cesta 6 je spomenik lokalnega pomena vpisana v Register nepremične kulturne dediščine RS z enotno številko dediščine 6122.

KOROŠKA CESTA 7 - katastrski vpis za poslovno-stanovanjsko stavbo je izveden. Stavba etažnosti K+P+2+M se nahaja na parc. št. 657 1569, ID znak: parcela 657 1569. Predmetni poslovni prostor se nahaja v nerazdeljenem delu stavbe z ID znakom 657-2524-9999, kjer je kot lastnica v zemljiški knjigi vpisana Mestna občina Maribor kot lastnik do polovice (do ½). Za stavbo Koroška cesta 7 se vodi nepravdni postopek pod opr. št. N 151/2013 za vzpostavitev etažne lastnine. Dne 03.05.2022 je Okrajno sodišče Maribor po uradni dolžnosti izdalo Sklep št. Dn 88031/2022 o vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo iz katerega izhaja vpis imetnika lastninske pravice na posameznem delu stavbe z ID znakom 657-1951-13 in sicer Mestne občine Maribor do celote. Stavba Koroška cesta 7 je spomenik lokalnega pomena vpisana v Register nepremične kulturne dediščine RS z enotno številko dediščine 6123.

II. Ogled:

Ogled nepremičnin bo organiziran v sredo, dne 01.06.2022 od 15.00 do 16.00 ure. Za ogled ni potrebna predhodna najava. Individualni ogledi niso možni.

Na ogledih je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zajezitev COVID-19.

III. Višina varščine:

Dražitelji morajo **do vključno ponedeljka, dne 06.06.2022, položiti varščino v višini 10 % izklicne cene, kar znaša 39.600,00 €**, na transakcijski račun Mestne občine Maribor št. **SI56 0127 0010 0008 403**, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, BIC banke prejemnika: BSLJSI2X, s podatki:

- sklic: **SI00 201000-80415**
- namen: **varščina javna dražba**
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo)

Nakazilo mora biti dejansko izvršeno do vključno 06.06.2022 (npr. zgolj podan nalog banki dne 06.06.2022 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

IV. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javne dražbe:

Prodajna pogodba se sklene z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklene v 15 dneh po zaključku dražbe oziroma v primeru predkupnih upravičenj, po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

V. Način in rok plačila kupnine:

Kupnino bo kupec poravnal na transakcijske račune lastnikov in solastnikov nepremičnin, kot bo navedeno v prodajni pogodbi, v roku 30 (tridesetih) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe, v enkratnem znesku. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne poravna kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto. Kupcu bo zemljiškoknjžno dovolilo za prenos lastninske pravice izdano po plačilu celotne kupnine. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na

zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

VI. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo vršila **v četrtek, dne 09.06.2022, ob 10.00 uri**, v prostorih **Mestne občine Maribor, v Dvorani generala Rudolfa Maistra, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.**

Dražitelji se morajo pravočasno prijaviti na kraju javne dražbe **v četrtek, dne 09.06.2022, cca. 15 minut pred začetkom javne dražbe.** Na javni dražbi je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zajezitev COVID-19.

VII. Dokumentacija na javni dražbi:

Dražitelji se identificirajo z osebnim dokumentom. Pooblaščenci morajo predložiti pisno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi, zakoniti zastopniki družb pa izpis iz sodnega registra.

Pred dražbo dražitelji predložijo še naslednjo dokumentacijo:

- 1. izpolnjen obrazec – podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb, ki je priloga tega razpisa in*
- 2. dokazilo o plačilu varščine.*

Na podlagi pisnega soglasja osebe, ki je vplačala varščino, se lahko na izdraženi nepremičnini vpiše solastninska pravica več oseb. Obvezna je predhodna izpolnitev obrazca ob prijavi na javno dražbo, pri čemer se navedejo vsi identifikacijski podatki solastnikov (ime, priimek oziroma firma, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka) in njihovih solastniških deležev. Podatki se vpišejo na Obrazcu - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb.

VIII. Znesek višanja:

Izključna cena znaša **396.000,00 €**. Znesek višanja izključne cene znaša **1.000,00 €**.

IX. Vrnitev, vračunanje ali zadržanje varščine:

Vplačnik varščine s plačilom varščine potrjuje, da mu je predmet prodaje znan in da sprejema dražbene pogoje ter pravila javne dražbe.

Položena varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspešnim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni od dneva dražbe oziroma v primeru predkupne pravice po uveljavljanju le-te.

Vplačniku varščine, ki je odstopil od javne dražbe pred začetkom le-te ali ki je pristopil na javno dražbo, pa na javni dražbi odstopil pred začetkom draženja oziroma na javni dražbi ni dražil, se v primeru, da je dražba neuspešna, vplačana varščina ne vrne, temveč zapade v korist obeh prodajalcev.

X. Povezane osebe:

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Dražitelji pred javno dražbo podajo pisno izjavo o nepovezanosti oseb na Obrazcu - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb.

V Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja po tej javni dražbi so s sklepom imenovani s strani Mestne občine Maribor: Uroš Brodnjak, Marija Tanacek in Marija Kaučič ter s strani JMSS Maribor: Barbara Vodan Jecelj in Maša Ferlinc Jurak.

Cenitev vrednosti nepremičnin sta opravili Barbara Klugler, sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine in Lidija Kavalarič, pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin.

XI. Drugi pogoji in pojasnila:

- Nepremičnine so naprodaj po načelu videno - kupljeno ter po stanju nepremičnin v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda.
- Električni priključki (števcji) v praznih oz. nezasedenih nepremičninah so praviloma odklopljeni in si jih mora novi lastnik urediti sam na lastne stroške.
- Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto najvišjo ponudbo.
- Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje veljavne zakonodaje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji.
- Vsak uspehi kupec nepremičnine zapade pod obveznost pregleda stranke po veljavnem Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-1).

XII. Ustavitev postopka:

Župan Mestne občine Maribor in direktorica JMSS Maribor lahko ustavita postopek javne dražbe do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

XIII. Informacije:

Podrobnejše informacije lahko zainteresirani dobijo po elektronski pošti mestna.obcina@maribor.si in info@jmss-mb.si. Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Maribor (<https://maribor.si/nepremicnine/prodaja-nepremicnin/>) in na spletni strani JMSS Maribor (www.jmss-mb.si).

Priloga:

- Obrazec - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb

Številka: 3521-49/2022

Mestna občina Maribor

Številka: 2014-8/2022

Javni medobčinski stanovanjski
sklad Maribor